

Inleiding

Een goed ruimtelijk beleid is er in principe op gericht dat wonen en werken wordt versterkt in de kernen en dat de open ruimte gebieden worden gevrijwaard voor landbouw en natuur. Het versterken van wonen en werken in de kernen kan alleen positief zijn voor de gemeente wanneer er een voldoende voorzieningenniveau aanwezig is.

Steenokkerzeel is een landelijke gemeente waarbij de grootste ontwikkelingen zich situeren in Steenokkerzeel. Het centrum van Perk is uitsluitend ontwikkeld langs de westzijde van de Tervuursesteenweg. Melsbroek is een organisch gegroeide gemeente die zich buiten de grote ontsluitingsinfrastructuren bevindt.

De aanwezigheid van het luchthavendomein in Steenokkerzeel en Melsbroek en de aanwezigheid van de gronden in eigendom van de graaf in Perk hebben een normale evolutie van deze kernen in de weg gestaan. Alle kernen hebben zich ontwikkeld langs 1 zijde van de grootste ontsluitingsroutes (Haachtse- en Tervuursesteenweg).

In Steenokkerzeel en Perk zijn kansen voor het versterken van de lokale economie door de aanwezigheid van de gewestwegen in de dorpscentra waar men ook profiteert van klanten afkomstig van doorgaand verkeer. In Melsbroek zijn deze ontwikkelingsmogelijkheden voor de lokale economie veel minder vanzelfsprekend, er is immers geen doorgaand verkeer aanwezig in de kern.

Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen spreekt van toekomstige verdichtingsmogelijkheden voor wonen en werken op hoogwaardige verkeersknooppunten waar de bereikbaarheid het grootste is met liefst verschillende collectieve verkeersmodi. Ontwikkelingen worden dus beoordeeld op basis van potenties en minder op basis van de huidige juridische kaders (gewestplan, uitvoeringsplannen, ...); Steenokkerzeel is qua ontsluiting sterk gericht op gemotoriseerd verkeer, verschillende buslijnen zijn het enige aanbod in collectief vervoer. In een regio als deze worden ontwikkelingen gezien op niveau van de kernen en het gevolg van het invullen van de eigen basisbehoeften (gesloten bevolkingsprognose). Dit betekent dat de bevolking enkel toeneemt op basis van de demografische evolutie van de bestaande bewoners, dus door geboortes. We stellen ook vast dat de woonbehoeften evolueren naar kleinere woonentiteiten en vormen van samenhuizen. Dergelijke woonvormen worden best in de omgeving van de kernen voorzien waar de bereikbaarheid van de basisbehoeften het grootste is voor de zwakke weggebruiker. Op die manier wordt de druk op de mobiliteit verminderd.

Visie voor Steenokkerzeel

In Steenokkerzeel zijn verhoging van de woonentiteiten in de kern van de hoofdgemeente mogelijk gemaakt door de opmaak van BPA's en RUP's. Het is niet wenselijk om dergelijk aanbodbeleid ook te voeren in Perk en Melsbroek waar het voorzieningenniveau veel lager is. Anderzijds zijn er ook BPA's en grote verkavelingen aan de rand van kernen ontwikkeld die het verdichten van wonen verhinderen door enkel eengezinswoningen toe te laten. Enkel het type zorgwonen kan hiervan afwijken. Zo lang er geen juridische duidelijkheid gecreëerd wordt over "samenhuizen" of "meergeneratiewonen", is het niet wenselijk om in deze omgevingen meergezinswoningen toe te laten. Het gaat tenslotte om delen van de gemeente die in de periferie van de kern gelegen zijn en eerder veel autoverkeer opwekken.

Gezien de beperkte draagkracht van de verschillende deerkernen in Steenokkerzeel en de mobiliteitsproblematiek die er vandaag al heerst, is het aangewezen om het ontwikkelen van meergezinswoningen aan banden te leggen. Zoals in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

sterk wordt ingezet op mobiliteit en bereikbaarheid, kan dit op schaal van de gemeente ook door het opleggen van de noodzakelijke parkeerfaciliteiten op eigen terrein.

Normen zijn zinvol

Om een zekere uniformiteit te kunnen realiseren in de richtlijnen die worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwaanvragen, worden normen opgesteld. Deze normen tellen niet voor assistentiewoningen, groepswooningbouw met openbaar karakter (doorgangswoningen, begeleid wonen, ...), woongemeenschappen (cohousing) en sociale projecten. Ze zijn ook niet van toepassing in reeds gevormde verkavelingen, BPA's of RUP's.

Onderstaande normen dienen ook gezien te worden als richtwaarden waar slechts in uitzonderlijke omstandigheden van kan afgeweken worden. Gezien het aanbod aan percelen schaars is geworden, zijn er restpercelen gevormd waarvoor onderstaande normen niet maximaal kunnen toegepast worden. Ook in historisch gevormde woonkernen is het naleven van onderstaande normen niet steeds mogelijk of wenselijk omwille van de bestaande historisch gegroeide bouwvormen en met het oog op het creëren van kwalitatieve woningbouw.

Autostaanplaatsen

Gezien de beperkte beschikbaarheid van collectief vervoer in de gemeente, geeft het beleid hier minimum 2 parkeerplaatsen per woonentiteit aan. Zo lang er geen versterking is van het collectief vervoersaanbod, kan dit aantal verdedigd blijven.

Het voorzien van de noodzakelijke autostaanplaatsen kan op verschillende manieren opgelost worden:

- In de eigen woning
- In de voortuin of de zijtuin (gewoon verharding)
- In een carport of afzonderlijke garage.

Voor vrijstaande garages geldt het vrijstellingsbesluit tot een maximum van 40 m². Dit betekent dat er in de achtertuin constructies met deze oppervlakte kunnen opgericht worden (behalve wanneer stedenbouwkundige voorschriften van verkavelingen of BPA's/RUP's dit anders voorschrijven). Op zich vormt dat geen probleem maar voor garages worden meestal verharde toegangen aangelegd. Ook deze zijn vrijgesteld van vergunning waardoor een groot deel van de tuin kan verhard worden. Hierdoor verdwijnt nog meer groen wat niet wenselijk is in de woongebieden.

De enige manier om dit te verhinderen is in vergunningen en verkavelingsvoorschriften opleggen dat garages in de achtertuin niet toegelaten worden. Op dat ogenblik geldt het vrijstellingsbesluit niet. Hiermee kunnen bestaande situaties niet teruggeschroefd worden maar er kan wel maximaal verhinderd worden dat er nog nieuwe bijkomen. Bij regularisaties van meergezinswoningen moet gekeken worden naar een praktische en passende oplossing en kan het eventueel te verantwoorden zijn dat hiervan afgeweken wordt.

TE HANTEREN NORMEN BIJ (her)BOUWEN EN VERKAVELEN

Deze normen tellen niet voor assistentiewoningen, groepswoningbouw met openbaar karakter (doorgangswoningen, begeleid wonen, ...), woongemeenschappen (cohousing) en sociale projecten. Ze zijn ook niet van toepassing in reeds gevormde verkavelingen, BPA's of RUP's.

Onderstaande normen dienen ook gezien te worden als richtwaarden waar slechts in uitzonderlijke omstandigheden van kan afgeweken worden.

AFMETINGEN VAN DE VORMEN PERCELEN IN WOONGEBIED

Breedte (minimum):

- 7m voor gesloten bebouwing
- 10m voor halfopen bebouwing
- 15m voor open bebouwing

Diepte (minimum):

- 5m voortuinstrook
- 15m bouwdiepte gelijkvloers
- Minimum 10m achtertuin

Kavelgrenzen:

Maximaal loodrecht op de voorliggende weg en zonder knikken of verspringingen.

BOUWDIEPTE WONINGEN

- Gewone onderkeldering binnen het bouwblok van de woning
- Ondergrondse garages: kunnen in de tuinzone dieper dan het gelijkvloerse bouwblok van de (meergezins)woning met het oog op het maximaal realiseren van parkeerplaatsen. De noodzakelijke infiltratiemogelijkheden in de tuinzone dienen gevrijwaard te blijven.
- Nieuwbouw:
 - o Gelijkvloers: max. 15m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
 - o 1^{ste} verdieping: max. 12m bij GB (gesloten bebouwing) en HOB (halfopen bebouwing) en max. 15m bij OB (open bebouwing)
 - o Dakbasis: max. 12m bij GB en HOB en max. 15m bij OB
- Regularisatie, herbouw, verbouwingen van woning in historisch ontwikkelde omgeving:
 - o Verbouwing met behoud van de muren: vergunde bouwdieptes kunnen behouden blijven
 - o Verbouwing met sloop van vergunde achterbouwen: terug te brengen tot maximaal 20m bouwdiepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

INPLANTING WONINGEN

- Voorgevel woning: minimum 5m uit de rand van de weg of de heersende bouwlijn in de straat.
- Zijgevels woning: minimum 3m uit de zijdelingse perceelsgrenzen

BOUWHOOGTE WONINGEN

Het gewestplan voorziet maximaal 2 woonlagen. Een woonlaag is een bouwlaag (ruimte tussen twee vloeren of ruimte tussen een vloer en de afgewerkte onderzijde van het dak) die hoofdzakelijk voor woonfuncties wordt gebruikt. Kamers onder dak worden niet gezien als een afzonderlijke woonlaag, zij kunnen enkel een occasioneel gebruik inhouden en geen autonome woonfunctie hebben. Een woning met zadeldak kan dus bestaan uit een volwaardige gelijkvloerse en eerste verdieping (2 woonlagen) en kamers onder dak of zolder. Een woning met plat dak kan maximaal twee lagen hoog zijn (gelijkvloers en 1^{ste} verdieping)

Gezien het bouwen met plat dak leidt tot een ergonomischer invulling van het bouwvolume dat kan voldoen aan betere thermische eisen, is er geen bezwaar meer tegen het bouwen met een plat dak bij open bebouwing ipv met zadeldak. Voor rijwoningen of woningen in HOB kan dit enkel toegepast worden wanneer de volumes qua dakvorm op elkaar aansluiten (meestal enkel te realiseren in

groepswoningbouw). Bouwen met plat dak dient wel ruimtelijk afgewogen en gemotiveerd te worden.

De onderstaande maximale hoogtes worden gemeten vanaf het natuurlijk maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn.

- Kroonlijsthoogte hoofdgebouw bij hellend dak: max. 6m50 tot onderkant kroonlijst (snijlijn gevormd door het buitenste gevelvlak en buitenste dakvlak);
- Dakrand hoofdgebouw bij plat dak: max. 7m00 tot bovenzijde dakrand;
- Dakrand van aanbouwen achter of opzij van de woning: max. 3m50 tot bovenzijde dakrand.

INRICHTING BOUWVRIJE TUINZONES

- Voortuinstrook(*) dient minimaal voor 50% uit groene aanplantingen te bestaan. Hagen en/of gesloten afsluitingen in de voortuinstrook maximaal 1m hoog (politiereglement). Autostaanplaatsen onder deze voorwaarde mogelijk. Uitzonderingen mogelijk voor handelsactiviteiten. Alle verhardingen met uitzondering de toegangen tot de gebouwen zijn in de voortuinstrook vergunningsplichtig.
- Zijtuinstrook dient(**) gevrijwaard te blijven van bebouwing of constructies met uitzondering van:
 - o Het plaatsen van 1 carport waarbij de voorzijde ervan op minstens 5m achter de rand van de weg gelegen is. De voorgevel carport komt minstens gelijk met de voorgevel van de woning maar mag nooit voor de voorgevel van de woning komen. De diepte van deze constructie bedraagt maximaal 6m en de achtergevel mag nooit dieper komen dan de achtergevel van de woning. Ze dient afgewerkt te worden met een plat dak (zoals voorgeschreven voor aanbouwen), een andere dakvorm is slechts mogelijk wanneer aansluitend een gelijkaardig volume wordt / is geplaatst. De palen van de carport moeten zich om minstens 0,5m van de zijdelingse perceelsgrens bevinden, het dak wordt met een oversteek tot tegen de perceelsgrens uitgevoerd.
 - o Het aanbrengen van een verharding voor maximaal 2 autostaanplaatsen naast de zijgevel bij HOB en OB. Bij OB kan van deze mogelijkheid slechts gebruik gemaakt worden langs 1 zijde van de woning. Wanneer de woning zich al op een afstand van minimum 5m van de weg bevindt, kan slechts 1 autostaanplaats naast de zijgevel, de oprit in de voortuinstrook kan dan als tweede autostaanplaats dienen.
- Achtertuin(***) : alle tuinconstructies en verhardingen vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning kunnen niet geweerd worden. In nieuwe verkavelingen worden garages in de achtertuin uitgesloten, bij nieuwbouw of vergunningsplichtige verbouwingen van woningen wordt dat verbod mee opgenomen in de te verlenen vergunning. Mits vergunning kunnen verhardingen tot tegen de perceelsgrenzen toegelaten worden voor zover in voorschriften het aanplanten van een haag niet is opgelegd.
- Terreinophogingen worden slechts zeer beperkt rondom de woning toegelaten, de voortuinstrook, de zijtuinstrook en tot 5m achter de woning mag op gelijk niveau gebracht worden met het niveau van de straat voor zover op 50cm afstand van de perceelsgrens het niveau van het aanpalend perceel gerespecteerd wordt. Alle overgangen naar het natuurlijk maaiveld dienen gerealiseerd te worden met een maximum van 4/8 (45°).

(*) Strook tussen de grens met het openbaar domein (of de rooilijn) en de voorgevellijn (lijn gevormd door de voorgevel en desgevallend verlengd tot de zijdelingse perceelsgrens). Deze strook wordt ook wel achteruitbouwstrook genoemd.

(**) Strook tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens (loopt vanaf de voorgevel tot aan de achtergevel).

(***) Bevindt zich integraal achter de woning en wordt begrensd door de achtergevellijn verlengd tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelsgrens.

MEERGEZINSWONINGEN

Oppervlakttes worden berekend gemeten vanaf de binnenzijde van de buitenmuren of scheidingsmuren tussen twee woongelegenheden. Inkomsas, privé-berging en eigen afvoerkokers

zijn inbegrepen in deze oppervlakte. Gemeenschappelijke ruimtes zoals traphal, inkomhal worden niet meegerekend.

- Vanaf 2 slaapkamers: gemiddelde (*) oppervlakte 100 m²;
- Met maximum 1 slaapkamer: gemiddelde (*) oppervlakte 80 m² (**);
- Vanaf 4 wooneenheden dienen zowel een evenwichtige verdeling van entiteiten met 2 slaapkamers en entiteiten met 1 slaapkamer voorzien te worden;
- Buitenruimte: minimum 10% grenzend aan een leefruimte;
- Elke leefruimte, keuken en slaapkamer dient te beschikken over rechtstreeks zon- en daglicht.
- Vanaf 4 woonentiteiten: garages ondergronds of gelijkvloers in het gebouw, rekening houdend met de maximale bouwdieptes op het gelijkvloers.

Regularisatie van meergezinswoningen kan afwijken van bovenstaande normen indien voldoende te motiveren (vooral op basis van historisch gegroeide situaties waartegen niet tijdig is opgetreden door de gemeentelijke overheid en waar geen bezwaren zijn voor de omgeving).

(*) bij een gemiddelde wordt gestreefd naar een maximale benadering van de opgegeven oppervlakte.

(**) dit is een wijziging t.o.v. het huidige beleid. 80 m² wordt dan ook uitsluitend bij 1-kamerflats toegelaten. Zo wordt tegemoet gekomen aan de toenemende gezinsverdunding en wordt er nog een kwalitatief en ruim woonaanbod gecreëerd. Een tweede ruimte mag als berging ingericht worden maar dan zonder rechtstreeks daglicht.

UITZICHT WONINGEN

- Duurzame materialen die zich voldoende integreren in de bebouwde omgeving.
- Voor woningen geen industrieel materiaalgebruik (tenzij beperkt als architecturaal accent)
- Dakkapel maximum 1/2 van de betreffende gevellengte, springt achteruit t.o.v. de gevel, maximum 2/3 van de nokhoogte, minimum 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen – mag geen bijkomende woonlaag creëren
- Dakuitbouw maximum 1/4 van de betreffende gevellengte, springt niet achteruit t.o.v. de gevel, maximum 2/3 van de nokhoogte, minimum 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

BEDRIJFSGEBOUWEN

Op bedrijventerreinen (KMO):

- Maximale invulling
- Inplanting en bouwhoogte leiden tot een maximaal rendement
- Bouwhoogte en afstand tot de perceelsgrenzen te beoordelen i.f.v. project
- Onderling geen bufferstroken tussen bedrijfsgebouwen
- Groene bufferstroken rondom bedrijventerreinen:
 - o Breedte 15m voor KMO t.o.v. woongebieden, mogelijk breder t.o.v. andere kwetsbare gebieden;
 - o Beperkte hoogstammen in bufferstroken tegen agrarisch gebied (veldwetboek vraagt 6m afstand voor hoogstam)
- Industrieel materiaalgebruik is toegelaten

In landbouwgebieden:

- Evenwichtige invulling op terrein met maximale clustering van de gebouwen
- Geen industrieel materiaalgebruik, kwalitatieve gevelafwerking (zichtbeton is bv wel toegelaten, voorkeur is metselwerk voor de gevels en pannen, leien of golfplaten op daken).
- Bufferstroken niet nodig voor gebouwen met zone-eigen agrarische functie (vb landbouwloods, schuur, stallen, ...).

In woongebieden:

- Enkel bij (achter) de woning, bij voorkeur er aan gekoppeld
- Hoogte maximum 3m50
- Afstand tot de perceelsgrenzen minimum 3m
- Bedrijfsgebouw mag niet afgesplitst worden van de woning

- Geen hinderlijke activiteiten voor omgeving, dus geen bufferstrook (wordt opgevangen via de milieuwetgeving)
- Duurzame materialen die passen bij het materiaalgebruik van de omliggende woningen (geen industrieel materiaal).

KANTOREN

Kantoren kunnen slechts in beperkte mate toegestaan worden. Kantoorgebouwen in Steenokkerzeel zijn niet aangewezen, beperkte en kleinschalige kantoorruimtes op niveau van de omgeving zijn wel mogelijk voor zover de verweving van functies niet in het gedrang komt en er voldoende ontsluitingsmogelijkheden zijn. De woonfunctie blijft er bij voorkeur onverbrekelijk mee verbonden.

PARKEREN

- Nieuwbouw eengezinswoningen: minimum 2 pp. per woonentiteit. Uitzonderingen enkel in de historische kernen bij gesloten bebouwing, als er op het perceel geen mogelijkheden zijn en als er voldoende publieke parking aanwezig is. In die gevallen moet wel gestreefd worden naar minimum 1 autostaanplaats in de woning zonder dat de woonkwaliteit in het gedrang komt (woning moet nog voldoende groot zijn – 100 m² vloeroppervlakte cf app). Een garage met twee staanplaatsen achter elkaar wordt niet meteen verplicht omdat de praktijk uitwijst dat de tweede staanplaats dan niet benut wordt;
- Verbouwing eengezinswoning: geen parkeernorm op te leggen tenzij verbouwing neigt naar feitelijke nieuwbouw (vanaf herbouw van 40% van de buitenmuren);
- Nieuwbouw meergezinswoningen / appartementen: minimum 2 pp/woon gelegenheid, vanaf 4 woonentiteiten verplicht ondergronds;
- Regularisatie meergezinswoningen: er kan afgeweken worden van de parkeernorm voor zover het gaat om een historisch gegroeide situatie waartegen niet tijdig is opgetreden door de gemeentelijke overheid. Correctionele vervolging van deze misdrijven verjaart meestal na 5 jaar;
- Bij kantoren: 1 pp/50 m² (afwijking mogelijk op basis van mobiliteitsonderzoek in dossier);
- Bij bedrijven: 1pp/100 m² productie- of opslagruimte (afwijking mogelijk op basis van mobiliteitsonderzoek in dossier).

RIOLERING

- Toepassing hemelwaterverordening (gescheiden stelsel bij nieuwbouw – hemelwaterput – infiltratie)
- Septische put overal verplicht.

BUFFERSTROKEN

Dienen ingevuld te worden met een scherm van hoog- en laagstammig groen, inheems materiaal, bij voorkeur afwisseling van groenblijvende en bloesemdragende struiken. Lijst via Groendienst. Hoogstammen in agrarische gebieden op minimum 6m van de perceelsgrenzen, in andere gebieden op 2m van de perceelsgrenzen. Hagen en struiken op 0,5m van de perceelsgrenzen tenzij akkoord van de aanpalende eigenaar om een gemeenschappelijke haag te planten.